

# РЕШЕНИЕ

№ 4450

гр. София, 05.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 10.05.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Стоева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **10430** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба от „СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], против заповед № СОА22-РД40-136 от 13.10.2022 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.2026 (незастроен), с площ от 394 кв. метра, по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по [улица]от [улица]до о.т. 361, м. „М. ливади - изток“ - поетапно“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „М. ливади - изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001 г., предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Жалбоподателят оспорва заповедта изцяло, като прави искане за отмяна на заповедта като незаконосъобразна, алтернативно, за изменение на същата в частта относно размера на присъденото обезщетение. Поддържа се в жалбата, че макар и формално да съдържа предвидените в чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост реквизити, заповедта не отговаря на изискванията за форма на индивидуалния административен акт по чл. 59 АПК, като на практика липсват фактическите и правни основания за издаването ѝ. Сочи се, че в конкретния случай липсват предпоставките за пълноценно отчуждително производство по отношение на имота, собственост на жалбоподателя, предвидени в чл. 21 ЗОС. Излагат се доводи, че са нарушени и процесуалните правила

по издаване на обжалвания индивидуален административен акт, предвидени в глава III от ЗОС. Жалбоподателят поддържа, че определеното парично обезщетение в размер на 24900,80 лв. не отговаря на изискванията по см. на чл. 22, ал. 5 ЗОС.

Ответникът по жалбата – кметът на Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема за установено следното от фактическа страна:

Не се спори, а и се установява от приетия по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 26, том VIII, рег. № 9920, дело № 1230/2006г., че по силата на обективирания в нот. акт договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01.11.2006г. жалбоподателят е придобил правото на собственост върху поземлен имот, находящ се в [населено място], СО - район " Т.", целият с площ от 4970 кв.м., съставляващ имот с пл. № 521 - стар имот № 4671, попадащ в кв. 64 и кв. 80 по регулационния план на С., местност " М. ливади - И."

Със заповед № РД-40-25/29.04.2008 г. на кмета на СО е отчуждена реална част от поземлен имот № 521, кв. 64 и кв. 80, м. " М. ливади - И.", с площ на отчуждаваната част 394 кв.м., засягаща се от реализацията на част от улица от западната граница на ПИ 399, о.т. 277, о.т. 327, о.т. 333, о.т. 338, кв. 58, 80, 82а, 82б, 83 и 101, м. "М. ливади - И.", съгласно влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост.

Установява се от представените писмени доказателства, че заповед № РД-40-2008г. на кмета на Столична община е обжалвана в частта, с която е определен размерът на равностойно парично обезщетение и с решение № 1035 от 20.11.2008г. по адм. д. № 4421/2008 г. по описа на АССГ, 23 с-в, административният акт е отменен в тази част.

Със заповед № СО-РД-40-57/10.06.2013 г. на кмета на СО повторно е отчуждена реална част от ПИ с плано снимачен № 521, кв. 64 и кв. 80, при граници на частта: от запад ПИ 399, от север и изток ПИ 521 и от юг ПИ 706 с площ на частта 394 кв.м, попадаща в обхвата на обект: „ Улица от западната граница на ПИ № 399 с О.Т. № 338, между кв. №№ 58, 80, 82а, 82б, 83 и 101“, м. „ М. ливади – И.“, съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-694/11.06.2007 г. на главния архитект на [населено място] и Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда.

С решение № 357/19.01.2016 г., постановено по адм. дело № 9718/2013 г. по описа на АССГ, заповед № СО-РД-40-57/10.06.2013 г. на кмета на СО е обявена за нищожна.

Видно от представената заповед № СОА16-РД40-71/28.07.2016 г. на кмета на СО, със същата е обявена за обезсилена заповед № РД-40-25/29.04.2008 г., като са изложени мотиви, че са налице материалноправните предпоставки за обезсилване на заповедта за отчуждаване, регламентирани с чл. 29, ал. 8 във връзка с § 23, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОС - изтекъл е шестмесечният срок по чл. 29, ал. 7 ЗОС, който съгласно разпоредбата на § 23, ал. 2 от ПЗР на ЗИД на ЗОС е започнал да тече от датата на влизане на това изменение в сила - т.е. от 21.02.2011 г. и е изтекъл на 21.08.2011 г., като в този срок дължимото парично обезщетение не е било преведено по сметка на собственика на имота.

С оспорената в настоящото производство заповед № СОА22-РД40-136 от 13.10.2022г. на кмета на Столична община се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор

68134.1006.2026 (незастроен), с площ от 394 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „ Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по [улица]от [улица]до о.т. 361, м. „М. ливади - изток“ - поетапно“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „ М. ливади - изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г., предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, като паричното обезщетение е определено в размер на сумата от 24900,80 лв.

Съобразно представената скица на поземлен имот № 15-1242411-15.11.2021 г., издадена от СГКК – [населено място], поземленият имот с идентификатор 68134.1006.2026 по КККР на [населено място], общ. Столична, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение, засягащо поземления имот, е със заповед № 18-2175-27.02.2019 г. на началника на СГКК – С., е с площ от 394 кв. м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за второстепенна улица, с предишен идентификатор: 68134.1006.1283 и с номер по предходен план: 521.

Представен е и препис от Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС.

Съгласно представеното удостоверение с изх. № 07-00-1450/24.11.2021 г., издадено от Г. – С., ПИ с идентификатор 68134.1006.2026 по кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, заповед № 18-2175-27.02.2019 г. на началника на СГКК – С., попада в част от [улица] по действащ регулационен план на м. „ М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2021 г. на СОС, ИПРЗ, одобрено със Заповед № РА50-376/14.06.2021 г. на главния архитект на СО; попада в част от УПИ VII от кв. 7 по стар регулационен план на[жк], одобрен със заповед № 247/29.06.1979 г. на началник управление – главен архитект на С.; попада в част от ПИ пл. № 521 по архивен кадастрален план на С., к.л. № 568, поддържан до обявяване в ДВ на одобрената кадастрална карта; попада в част от ПИ пл. № 4671 и ПИ с пл. № 4673 по стар кадастрален план на С., к.л. № 568, емисия преди 1956 г.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. " М. ливади - изток", одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001 г., предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване във връзка с реализацията на обект: " Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по [улица]от [улица]до о.т. 361, м. "М. ливади - изток" - поетапно", вкл. поземлен имот с идентификатор 68134.1006.2026 (незастроен), с площ 394 кв.м, собственик на имота " София Пропърти Груп" ЕООД.

Изготвеното обявление е публикувано във в. "Днес", "24 часа" и в."Труд" и е поставено на информационното табло на СО, район "Т." и на информационното табло на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

С писмо изх. № СОА22-ТД26-6052/04.05.2022 г. на ответника, в съответствие с

разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на „Ленд Мениджмънт“ ЕООД е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС на незастроени поземлени имоти, съгласно скици и скици - проекти за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, вкл. процесния имот с идентификатор 68134.1006.2026, с площ от 394 кв.м.

Видно от изготвената експертна оценка, приета като доказателство по делото, стойността на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1006.2026, с площ от 394 кв.м, е определена в размер на 24900,80 лв.

Изрично е посочено, че съгласно писмо с изх. № СИС21-ПП00-32-(36)/04.08.2022 г. на Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ следва да се счита, че устройствените показатели по предходните планове съответстват на показателите за зона Жк – устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване. По общия устройствен план на Столична община, одобрен с Решение № 960 от 16.12.2009 г. на МС и Закона за устройство и застрояване на Столична община, част от поземления имот попада в устройствена зона Тти – Терени за транспортна инфраструктура с предназначение „За транспортна инфраструктура улици, пътища, летища“ – без параметри на застрояване, и част в Смф – смесена многофункционална зона с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 60 %; К. – 3.5; минимална озеленена площ – 40 %. Съобразно предоставените данни от Служба по вписванията – [населено място] оценителят не е установил сделки с имоти в зона Жк, която е с плътност на застрояване 40 %, като е приел, че съответстващите по характер и плътност на застрояване (40 %) са зони Жм, Смф1 и Смф2. Паричното обезщетение е определено, като са използвани седем сделки с имоти, посочени в оценителския доклад. Установява се, че са изследвани имоти или части от имоти, които попадат в III-та ценова зона и устройствена зона Жс, а в сделките поне една от страните е търговец. Ползваните вписани актове са 5 бр. нотариални акта за покупко-продажба на незастроени имоти, 1 бр. нотариален акт за учредяване на ипотека с обезпечение на кредита с един незастроен поземлен имот и 1 бр. договор между Столична община и юридическо лице. Посочено е, че не са използвани като пазарни аналози актове, касаещи сделки между физически лица и ипотеки на незастроени имоти, при които за обезпечаване на вземането се ипотекира имотът, заедно с приращения и подобрения, инкорпорирано право на строеж и др. Изчислението на осреднената цена за поземлени имоти, отговарящи на критериите, определени в чл. 22 ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС, е дадено в Приложение № 1, като е посочено, че получената осреднена цена за периода от 04.05.2021г. до 04.05.2022 г. е 48,66 лв./кв.м. Получената въз основа на използвания аналог пазарна цена на площта за отчуждаване от поземления имот възлиза в размер на 19172,04 лв., а данъчната оценка на имота е 24900,80 лв., която е по-висока от определената пазарна цена по реда на чл. 22, ал. 5, 6 и 7 ЗОС и § 1, т. 2, 3 и 8 от ДР на ЗОС, поради което оценителят дава заключение, че обезщетението следва да бъде изплатено в размер, равен на данъчната оценка на имота.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-техническа и оценителна експертиза. След проследяване регулационния статут на процесния имот вещото лице дава заключение, че първият регулационен план за района, в който попада имотът, е план Регулационен, кадастрален и застроителен план на [населено място] в граници: бул. Т. К., Южния парк, Околовръстен път и бул. Б., одобрен със Заповед № 247 от 29.06.1979 г. По тази план процесният по делото имот попада в отреждане за Жк - жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване. Следващият регулационен план, който е в сила и към момента, е одобрен с Решение № 50 по протокол 24 от 30.03.2001 г. Съгласно този план процесният по делото имот попада в отреждане за [улица], о.т. 277 и о.т.288. Съобразно заключението по действащ ОУП от 2009 г. северната част на процесния имот попада в зона с отреждане за Тти, а южната в зона СМФ. Вещото лице установява, че със Заповед РД-18-108 от 13.12.2016 г. е одобрена кадастралната карта за района, в който попада процесният по делото имот. Към момента старият имот с пл.№ 521 е нанесен в КККР като четири самостоятелни имота, границите на които са в съответствие с действащия регулационен план, а именно ПИ 68134.1006.1232 - северната част на ПИ 521, за която е отреден УПИ III-521 от кв. 64; ПИ 68134.1006.2025 — частта от стар ПИ 521, която попада в обхвата на предвиждането за ул. В. С.; ПИ 68134.1006.2026 - частта от стар ПИ 521, която попада в обхвата на предвиждането за ул. С. С. (процесен по делото), и ПИ 68134.1006.1284 - частта от стар ПИ 521, за която е отреден УПИ VI-1284 за магазини, офиси, жилищно строителство и гаражи от кв. 80. При извършената проверка вещото лице е констатирало, че имотът на жалбоподателя попада в трета зона по зонирането съгласно Приложение 2 към ЗМДТ.

Отчуждаването на процесния по делото имот се извършва във връзка с реализация на обект: Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от [улица], м. М. ливади-изток — поетапно. ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, е одобрен с Решение № 50 по протокол 24 от 30.03.2001 г. Този ПУП е влязъл в сила, като последващите изменения не касаят уличната регулация, по която се извършва отчуждаването. Цялата площ на имота се засяга от предвиденото мероприятие, тъй като процесният имот попада както в обхвата на предвидената [улица], така и частично в [улица], в частта на улицата непосредствено до кръстовището и с [улица].

Вещото лице сочи, че по предходния регулационен план от 1979 г. имотът е попадал изцяло в обхвата на УПИ (парцел) VII от кв. 7 с предвиждане за комплексно жилищно застрояване. Към настоящия момент, въпреки че не е отчужден, имотът се ползва като части от [улица] и от [улица].

Върху имота има изградени подземни комуникации, части от улично платно и части от тротоарна настилка, които се засягат от отчуждаването. Изградените подобрения съответстват на действащия регулационен план.

За да определи размера на обезщетението, вещото лице е ползвало предоставените данни от Служба по вписванията за сключени в периода от 04.05.2021 г. до 04.05.2022 г. сделки с поземлени имоти за десет района в [населено място], а именно Д., Дупките, Дървеница, К. село, К. вада, Л., М. долина, М. ливади, М.. Според експертното заключение данните за тези райони са обработени, като са установени сделките с имоти, попадащи в трета ценова зона и в зона Жк или зона СМФ1 и СМФ2 по ОУП на С., в които зони може да се постига застрояване със същия характер и при плътност 40

%, каквато е плътността за застрояване при зона Жк. Констатираните актове са проверени относно страните, като са установени актове, при които поне едната страна е юридическо лице, като вещото лице е приело, че тези сделки могат да служат за пазарни аналози, посочени в таблицата, неразделна част от заключението. Тези аналози са използвани за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1006.2026 с площ от 394 кв.м., което е определено в размер на 607901,27 лева.

Допуснатата и изслушана по делото е и допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, като за отговор на поставените задачи – да се установи допълнително приложените по делото вписани в СВ актове за сключени сделки отговарят ли на критериите по чл. 22, ал. 5 - 12 и § 1 от ДР на ЗОС, вещото лице е извършило анализ за всички допълнително приложени актове.

Сочи, че предмет на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ като акт № 107, том ССCLV, дело 75664 от 16.12.2021 г., е покупко-продажбата на ПИ с идентификатор 68134.905.1858, продавач и купувач по сделката са юридически лица, съответно сделката попада в обхвата на едногодишния период от възлагането на оценката от СО. Имотът, предмет на сделката, към момента на изготвяне на експертизата не съществува като самостоятелен имот с посочения в акта идентификатор, а представлява незастроен имот, част от ПИ с идентификатор 68134.905.350, попадащ в зона Жм по ОУП и в трета зона по ЗМДТ. По действащия ПУП за района имотът попада в УПИ с отреждане за застрояване със сграда на 3 етажа, с кота корниз до 10 м., при плътност на застрояване 40%. Определената въз основа на акта цена за кв.м. от аналога е 359.78 лв./кв.м. Вещото лице приема, че въпреки еднаквата плътност на застрояване между двете зони, поради различния характер на застрояване (изискващ се от § 1 т.2 от ДР на ЗОС) сделката не следва да бъде ползвана като аналог.

Предмет на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ като акт № 22, том ССXLIII, дело 72145 от 7.12.2021 г., е покупко-продажбата на ПИ с идентификатор 68134.1007.1122, като продавачи по сделката са физически лица, а купувач по сделката е юридическо лице. Сделката попада в обхвата на едногодишния период от възлагането на оценката от СО. Вещото лице установява, че имотът, предмет на сделката към момента на изготвяне на експертизата не съществува като самостоятелен имот с посочения в акта идентификатор, а според направената от експерта идентификация на местоположението на имота по действащата към момента КККР попада в обхвата на ПИ с идентификатори 68134.1007.2859, попадащ в [улица].1007.2849, попадащ в УПИ с отреждане за строеж на 3-етажна сграда. По ОУП имотът попада в зона Жм, която е зона за нискоетажно жилищно застрояване. Изчислената цена за кв.м. на имота, предмет на акта, е 354.84 лева. Вещото лице сочи, че плътността на застрояване на имота, предмет на сделката, изчислена въз основа на действащия ПУП е 28.51 %, при което дава заключение, че същият не отговаря на изискванията на § 1, ал. 8 от ДР на ЗОС, съгласно която е допустима разлика в плътността на застрояване до 5%.

Относно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ като акт № 105, том 120, дело 35726 от 30.6.2021 г., установява, че предмет на акта е покупко-продажбата на идеална част от 2/24 от ПИ с идентификатор 68134.1609.175, продавачи по сделката са физически лица, купувач е юридическо лице, съответно същата попада в обхвата на едногодишния период от възлагането на оценката от СО.

Имотът, предмет на сделката, към момента на изготвяне на експертизата представлява незастроен имот, попадащ в зона Жм по ОУП. По действащия ПУП за района северозападната част от имота попада в парцели с отреждане за СО с предвидено в тях застрояване на 2-етажни и 3-етажни сгради. Североизточната част попада в отреждане за улица. Средната част на имота попада в отреждане за улица и в два УПИ за озеленяване. Южната част на имота попада в УПИ с отреждане за ОДЗ с предвиждане за застрояване с 1-етажни и 2-етажни сгради. При направената проверка се установява, че имотът попада в четвърта зона по ЗМДТ, поради което не може да бъде използван като аналог. Определената въз основа на акта цена за кв.м. от имота, предмет на сделката, е 99.29 лв./кв.м.

Вещото лице поддържа, че при направения анализ на имота, предмет на акта, се установява, че същият попада в зона с различен характер на застрояването - зона Жм е зона за нискоетажно жилищно застрояване, с което имотът не отговаря на § 1 от ДР на ЗОС. Освен това, 3747 кв.м. ( 30% от имота) по действащия ПУП попадат в отреждане за улици и озеленяване, в които не се предвижда застрояване. При това плътността на застрояване на имота, предмет на сделката, е 28.19 %, с което той не отговаря на изискванията на § 1 от ДР на ЗОС ал. (8). Въз основа на горното СТОЕ установява, че приложеният акт не може да бъде използван като аналог.

Относно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ като акт № 83, том С., дело 50202 от 9.09.2021 г., сочи, че предмет на акта е покупко-продажбата на ПИ с идентификатор 68134.1006.1268, продавачи по сделката са физически лица, купувач е юридическо лице, съответно, сделката попада в обхвата на едногодишния период от възлагането на оценката от СО. Имотът, предмет на сделката, към момента на изготвяне на експертизата не съществува като самостоятелен имот с посочения в акта идентификатор. При направената от СТЕ идентификация на местоположението на имота, предмет на акта, се установява, че по действащата към момента КККР той попада в обхвата на ПИ с идентификатори 68134.1006.2339, попадащ в отреждане за улица и озеленяване (зони Тти и Жс) и в ПИ с идентификатор 68134.1006.2329, попадащ в УПИ с отреждане за строеж на 5 етажна жилищна сграда. По ОУП имотът попада в зони Жс и Тти, които са с различна плътност на застрояване от процесния имот. Ц. за кв.м. на имота, предмет на акта - 351.92 лева. Плътността на застрояване на имота, предмет на сделката, изчислена по действащия ПУП е 29.85 %, с което същият не отговаря на изискванията на § 1, ал. 8 от ДР на ЗОС.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Предмет на оспорване е заповед за отчуждаване на недвижим имот по чл. 25, ал. 2 ЗОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 1 ЗОС заповедта подлежи на обжалване пред административния съд по местонахождението на имота в 14-дневен срок от съобщаването ѝ. Оспорената заповед, видно от констативен протокол от 25.08.2022 г., е съобщена чрез поставяне на съобщение на информационното табло на Столична общинска администрация на посочената дата, свалено на 26.09.2022 г. По делото е представено и писмо изх.№ СИС21-ПП00-32-/51/ от 21.10.2022 г. на директора на Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ – СО, изпратено с обратна разписка и адресирано до жалбоподателя, с което се уведомява за издадената заповед, връчено на 27.10.2022 г. Жалбата, по която е образувано настоящото съдебно производство, е

постъпила на 10.11.2022 г., следователно е в срок.

Предвид изложеното съдът приема, че жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лице, което е негов адресат, доколкото се легитимира като собственик на отчуждавания имот и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния срок за оспорване, с оглед данните за връчване на акта.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Като извърши дължимата на основание чл. 168, ал. 1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт, освен на основанията, сочени от оспорващия, и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл. 25, ал. 2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Доколкото посочените в ал. 2 на чл. 25 ЗОС реквизити присъстват в оспорената заповед, съдът приема, че същата отговаря на изискванията за форма на административния акт, регламентирани в чл. 59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждавания имот.

Съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание.

Имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 могат да се отчуждават имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност - чл. 21, ал. 1 и ал. 2 ЗОС. В случая, видно от представения регулационен план, е налице обществена нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин – изграждане на улична мрежа и инженерна



инфраструктура по [улица]от [улица]до о.т. 361. Т.е., отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП, като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета от ЗОС. Ето защо, неоснователно е възражението на жалбоподателя, че не са налице предпоставките за отчуждаването.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. В разглеждания случай изготвеното от ответника обявление рег.№ СОА22-ВК66-9489/19.08.2022 г. съдържа изискуемата от закона информация, както и са изпълнени останалите изисквания на разпоредбата за оповестяване на съдържанието му на засегнатите собственици.

Ответникът е възложил изготвянето на оценка на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл. 22, ал. 3 ЗОС. Установява се, че оценката е изготвена на 08.08.2022 г., с което е спазен тримесечният срок, предвиден в чл.22, ал.10 ЗОС. Изготвената от лицензирания оценител оценка е възприета от административния орган, който след изпълнение на законовите изисквания е издал оспорената заповед.

Спазен е и срокът по чл. 25, ал. 2, изр. посл. ЗОС.

Основно спорът по делото се съсредоточава по въпроса относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на жалбоподателя.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно разпоредбите на чл. 22, ал. 5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната служба по вписванията / ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Съгласно разпоредбата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни

сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, съгласно т. 3, б."а" от § 1 от ДР на ЗОС са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

При тази нормативна уредба следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът, предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки, определянето на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия, приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната оценка на имота.

В разглеждания случай предназначението на имота, което е имал преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се прави отчуждаването, е за комплексно жилищно застрояване - зона Жк. Неправилно административният орган приема, че зона Жм е сходна със зона Жк, като се позовава само на един от устройствените показатели, а именно 40% плътност на застрояване, без да отчита интензивността на застрояването, което в зона Жк (К. 3.0) е много по-голямо в сравнение със зона Жм (К. 1.3), както и не отчита различната височина на застрояването.

Неоснователно е и възражението на ответника относно нотариалния акт за договорна ипотека за обезпечаване на инвестиционен банков кредит. Ипотекираните имоти към момента на изповядване на сделката са незастроени, не са описани подобрения, като в нотариалния акт е посочен конкретен размер на вземанията на банката, които се обезпечават с имотите. Следователно, кредиторът е приел, че стойността на имотите е равна или дори по-голяма от отпуснатия кредит, за да може да бъде удовлетворен, ако премине към принудително изпълнение. Т.е., към момента на изповядване на сделката размерът на обезпечения банков кредит може да се приеме за пазарна стойност на имота. Разпространето на ипотека върху приращенията и подобренията в имота (които са бъдещо несигурно събитие) е законова последица от сделката и вписването ѝ в нотариалния акт няма правно значение, поради което не влияе на определянето на пазарната цена.

От представените доказателства за пазарни аналози съдът изключва тези сделки, които се отнасят за имоти, попадащи в зона Жм, като възприема основното заключение на вещото лице, тъй като то е изготвено въз основа на сделки с имоти,

които напълно отговарят на изискванията на ЗОС.

Предвид изложеното съдът приема, че равностойното парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.1006.2026 е при пазарна цена в размер от 1542,90 лева за кв.м, съответно за целия имот – 607901,27 лева, съобразно кредитираното основно заключение на съдебно-оценителната експертиза.

Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА22-РД40-136 от 13.10.2022 г. на кмета на Столична община е незаконосъобразна в частта относно стойността на определеното обезщетение, поради което следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва бъде увеличена от 24900,80 лв. на 607901,27 лв., като жалбата срещу процесната заповед следва да се отхвърли относно частта, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.2026 (незастроен), с площ от 394 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „ Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по [улица]от [улица]до о.т. 361, м. „М. ливади - изток“ - поетапно“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „М. ливади - изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г., предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Относно разноските в производството.

При този изход на делото право на разноски възниква и за двете страни. Съобразно представения списък по чл. 80 ГПК жалбоподателят претендира разноски в общ размер от 2450 лева, от които 50 лв. – заплатена държавна такса, 600 лв. – депозит за експертиза, и 1800 лева – адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие № 10/07.11.2022 г. Съдът приема за неоснователно възражението на ответника за прекомерност по чл. 78, ал. 5 ГПК, като в тази връзка съобрази фактическа и правна сложност на делото, както и обема на осъществените действия по правна защита и съдействие от процесуалния представител на жалбоподателя. При това положение и с оглед уважената част от жалбата на жалбоподателя от бюджета на СО следва да се възстановят разноски в общ размер от 1525 лв. На основание чл. 143, ал. 3 АПК на ответника съответно на отхвърлената част от оспорването следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение, определено от съда в размер на 50 лв.

Така мотивиран, Административен съд София-град, 72 състав,

### **РЕШИ:**

**ИЗМЕНЯ** по жалбата на „ СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД заповед № СОА22-РД40-136/13.10.2022 г. на кмета на Столична община в частта за определеното парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.2026 (незастроен), с площ от 394 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 24900,80 лева на 607901,27 лева.

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на „ СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД срещу заповед № СОА22-РД40-136/13.10.2022г. на кмета на Столична община в останалата част.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на „ СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], на основание чл. 143, ал. 1 АПК сумата от 1525 лева, представляваща разноски по делото.

**ОСЪЖДА** „ СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], да заплати на

Столична община на основание чл. 143, ал. 3 АПК сумата от 50 лв., представляваща юрисконсултско възнаграждение по делото.

Решението е окончателно.

**СЪДИЯ:**